

אוקטובר 2000



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : עכו
תחום שיפוט מוניציפלי : עכו

פרק 1 זיהוי וסיווג והתכנית :-

1.1 שם התוכנית ג' /12719 - שינוי יעוד ממגורים למסחר בעכו.

1.2 מקום התכנית
עכו, רח' האשל 6

נ.צ.מרכזי*	מזרח 207875	צפון 760000
גוש 18018	חלקה 37	חלק מחלקה 105 ו01061 [דרד]

1.3 שטח התוכנית :

שטח התוכנית 4.343 דונם (מדידה גרפית)
שטח התוכנית יהיה כל השטח המתוחם בקו כחול.

1.4 בעלי עניין :
בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל
שדי פל-ים 15 חיפה, טל' 04-8630855 פקס 04-8645537

זים ומגיש התכנית : ריזנשווילי גיא



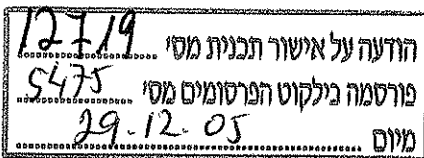
רח' האשל 6 עכו, טל. 04-9817119

עורך התכנית :

ניסים פורטל, אדריכל מ.ר. 1100
אלרום תכנון מבנים
שביל ההרדוף 3 עכו 04-9917770

מדידה

שלסנברג גדי מ.ר. 537
אלעופר אבנר - שירותי מדידה
שביל הסביון 15 עכו, טלפקס 04-9914688



1.5 יחס לתכניות אחרות:

התוכנית מהווה שינוי:

[1] לתכנית מתאר ג/849 בתוקף מיום 1/3/88 י.פ. 3527

[2] לתוכנית מסי ג/5431 בתוקף מ- 18.2.87 י.פ. 3530.

[3] לתרשי"צ מסי 2/50/7 בתוקף מ- 28.9.82

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 9 עמודים – מסמך מחייב

ב. תשריט בקני"מ 1:500 – מסמך מחייב

ג. נספח בינוי בקני"מ 1:100 – מסמך מנחה

ד. נספח תחבורה בקני"מ 1:500 – נספח מחייב

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
אוקטובר 2000	הכנה
פברואר 2001	עדכון 1
נובמבר 2002	עדכון 2
ספטמבר 2003	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול מקווקו	גבול תכנית מאושרת
קו כחול עבה	גבול התכנית
קו שחור	גבול חלקה קיימת
מספר בצבע שחור עיגול שחור	מספר חלקה קיימת
קו ירוק	גבול מגרש מוצע
שטח צבוע בצהוב	איזור מגורים ג'
שטח צבוע בצהוב וורוד	איזור מגורים
שטח צבוע באפור	איזור מסחרי
שטח צבוע בירוק	שצ"פ
שטח צבוע בחום	דרך קיימת
שטח צבוע ירוק מטוייט בפסים ירוקים	שביל להולכי רגל
מספר ברבע העליון של העיגול	מסי הדרך
מספר ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
קו מרוסק בצבע אדום	בניין קיים

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד השטח
אחוזים	שטח [דונם]	אחוזים	שטח [דונם]	
67.05	2.912	70.41	3.058	מגורים
3.36	0.146			מסחר
29.59	1.285	29.59	1.285	דרכים
100.00	4.343	100.00	4.343	סה"כ

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 **מטרות ועיקרי התוכנית:**
הקמת חנות מכולת שכונתית בשטח עיקרי של 50.0 מ"ר בנוי.

2.2 **עיקרי הוראות התכנית:**

2.2.1 שינוי יעוד חלק מהשטח ממגורים ג' למסחר.

2.2.2 חלוקה חדשה ע"פ היעודים החדשים.

2.2.3 הגדרת זכויות הבנייה ביעודים השונים.

2.3 **נתונים כמותיים עיקריים:**

מספר יחיד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
32 יחידות דיור	4,368.00	מגורים
1 חנות שכונתית	50.00	מסחר שכונתי

פרק 3- הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

1. איזור מגורים ג' שטח המיועד להקמת בנייני מגורים בני 4 קומות ע"ג קמת עמודים מפולשת.

איזור למסחר שכונתי: 1. שטח המיועד להקמת מבנה אחד בן קומה אחת בלבד.
2. המבנה מיועד למסחר שכונתי בלבד. [מכולת].

דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות הגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה
 [חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992]

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות/ מס' יחיד למגורש מניימלי	גובה בנייה		אחוזי בנייה מקסימלי						קווי בנין			גודל מגורש מניימלי [במ"ר]	שם האזור [שייבושים עיקריים]		
		מקסימלי	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע [תכסית]	שטח שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה**	מצפון	ממזרח	מדרום			ממערב	
32	15.00	5	172.00	E	35.00	22.0	150.00	C	B	172.00	5.00	4.5	7.50	22.50-7.50	2912.00	מגורים ג
1	3.50	1	44.30		44.30	10.05	34.25			44.30	3.00	3.00	0.00	0.00	146.00	מסחר

- גובה הבניין בנקודה הגבוהה ביותר מודד אנכית מהמפלס הסופי של ציר הדרך במרכז חזית הכניסה הראשית לבניין. מעל גובה זה יותרו הפליטות הבאות: יציאה לגג, מתקנים טכניים ובלבד שישולבו כחלק מעיצוב המבנה.
- תותר העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.
 - **קווי בניין:** - באזור המגורים תותר הבנייה עפ"י תכנית 5431/א - 5:0 מ' לכיוון מערב.
 - באזור המסחרי: א. קו בניין קדמני למערב - 0:00 מ' ללא פתחים.
 - ב. קו בניין קדמני לדרום - יותר קו בניין 0 ללא פתחים ו-1 2:0 מ' עם פתחים.
 - ג. קו בניין אחורי ממזרח - 3:0 מ'.
 - ד. קו בניין אחורי מצפון - 3:0 מ'.

3.3 הוראות נוספות

א. – הוראות והנחיות נוספות:

1. למבנה המסחרי תוגש תכנית להיתר בניה בתיאום עם משרד מהנדס העיר והוועדה המקומית
2. הבניין יצופה בציפוי עמיד כגון אבן, פסיפס, וכו' בתיאום ובאישור משרד מהנדס העיר.
3. לא תותר הקמת מבנה עזר למבנה מסחרי מעבר לשטחים המותרים בתכנית זו.
4. פח אשפה, מנועים וכו' יוחזקו בשטח המגרש ויוסתרו ע"י גדרות ומעקות בתיאום עם משרד מהנדס העיר.

ב. - תשתיות:

1. מים, ביוב ניקוז ותיעול:-

כללי:

- א. מתן היתר בניה עפ"י תכנית זו טעון אישור מוקדם של התכנית ע"י מנהל אגף המים הביוב והתיעול העירונית.
- ב. לפני הוצאת היתר בניה, על מבקש ההיתר לקבל הנחיות והוראות ואישור של מנהל אגף מבי"ת העירוני, בכל הנוגע למערכות מים, ביוב וניקוז המתוכננות והקיימות בשטח עליו חלה תכנית זו.

אספקת מים:-

- א. אספקת המים למבנים או לאתרים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים העירונית, באישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית
- ב. אספקת המים להידרנטים לכיבוי אש תיעשה ממערכת אספקת המים העירונית לפי דרישת מנהל אגף מבי"ת וכיבוי אש.

ביוב:-

- א. יש לחבר את הבניינים המוצעים בשטח תכנית זו למערכת העירונית בהתאם להנחיות מנהל אגף מבי"ת.
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון משרד מהנדס הוועדה המקומית.

תיעול וניקוז:

השטח הכלול בתכנית זו יחובר וינוקז אל מערכת הניקוז העירונית בהתאם להנחיות מנהל אגף מבי"ת בעירייה ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ורשות הניקוז.

4. בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

בקרבת ומתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו אלא במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק	סוג הקו
2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 120 ק"ו [עם שדות עד 300 מ']
10.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו [עם שדות עד 500 מ']

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא באישור והסכמת ח. חשמל.
3. אספקת החשמל בתחומי תכנית זו תהיה באמצעות רשת תת-קרקעית בלבד.

תחנות טרנספורמציה :-

בשטח תכנית זו לא תורשה הקמת תחנות טרנספורמציה חיצוניות ע"ג עמודים או חשופים למראה בכל צורה שהיא.

תקשורת :-

לא יורשו בתחומי תכנית זו מעבר וחיבורים חיצוניים או עיליים של קווי תקשורת אל הבניין אלא באמצעות קוים וחיבורים תת-קרקעיים בלבד.

אשפה :-

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:-

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

3. רישום

תוך שישה חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים קיימים לפני שנת 1956.
על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. חניה:

מקומות החניה יהיו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, התקנת מקומות חנייה תשמ"ג 1983, ובהתאם לנספח החנייה המחייב.

8. הוראות הג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה שטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

9. כליבי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאות היתר בניה.

10. שיפוי:

יזם התכנית יחתום על כתב שיפוי שיוכן ע"י היועצת המשפטית של הוועדה, על פיה ישפה היזם את הוועדה המקומית בכל מקרה בו תתבע ע"י מי שיטען לפגיעה בגין אישור תכנית זו.

פרק 4 מימוש התוכנית

תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכניות תוך 3 שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב המבוטלת.

;

פרק 5: - חתימות

בעל הקרקע:

יזם ומגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

פולטל ניסים
 31100 רשיון מס' 31100